

学校编码: 10384

学号: 12920071150331

分类号_____密级_____

UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

异议登记制度研究

(On Dissidence Registration)

夏 命 林

指导教师姓名: 郑永宽 副教授

专 业 名 称: 法律硕士

论文提交日期: 2010 年 4 月

论文答辩时间: 2010 年 月

学位授予日期: 2010 年 月

答辩委员会主席:_____

评 阅 人:_____

2010 年 4 月

厦门大学博硕士论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

摘要

本文运用分析方法、比较方法、历史方法等方法立题论说，旨在对异议登记制度的概念、内涵、价值及体系等相关问题做出恰切的理解与把握。在考察异议登记制度的历史渊源以及比较分析各国关于此制度基础上，结合我国的实际情况，讨论了异议登记制度体系的构建。本文最后对我国《物权法》规定的异议登记制度作出评析，并提出完善我国异议登记制度的立法建议。

本文共分为四章：

第一章是异议登记制度概述。系在对异议登记概念简单梳理与探讨的基础上总结出异议登记的概念及特点，并通过与更正登记及预告登记的比较，具体分析其内涵。认为异议登记制度在对不动产物权保护的同时具有公平和效率两种价值。

第二章是异议登记制度历史及比较法考察。本章分为两部分，第一部分主要介绍了异议登记制度的历史渊源，异议登记制度起源于普鲁士，在《德国民法典》中正式得到确认。第二部分则对德国、瑞士、日本及我国台湾地区的异议登记制度及特点进行比较分析。

第三章是异议登记制度体系分析。本章系本文的中心部分。在第二章论述的基础上，结合我国的实际情况，对异议登记制度的体系作出全方位的讨论。本文认为，异议登记制度的构成要件应包括物权登记簿上“错误”的范围、申请主体、发生机制和期间。同时，异议登记的法律效力模式应以事后阻断名义权利人的物权处分权为佳，明确涂销作为登记失效的标志。最后，基于保护名义权利人的物权利益，应在异议登记的事前和事后设定滥用异议登记权利的防范机制，防范机制主要包括设置担保及损害赔偿责任等。

第四章是我国异议登记制度的发展、现状及完善。本章主要论述了我国异议登记制度发展沿革，认为异议登记制度在我国的确立是经济发展和法治进程的必然产物。同时认为我国现有的制度构成不尽完善，并提出完善我国异议登记制度的建议。

关键词：不动产；更正登记；异议登记

厦门大学博硕士论文摘要库

ABSTRACT

In terms of analytical, compared and historical studies, this article substantially explores such issues as, the concept of dissidence registration, its value and system. Through the study of foreign system and the combine of our country's national condition, the author will discuss the system of the dissidence registration. At last, this article comments on the actuality of Real Right Law, and gives proper and feasible suggestion to perfect this system from every aspect.

There are four parts in this article:

In the first part, conceptual analysis of dissidence registration, the author will analyze the concept and characteristics of dissidence registration. Through the comparison with correction registration and notice registration, the author will analyze its content. The system can protect real property and has two values ——fairness and efficiency.

The second part investigates the history of dissidence registration and shows it in the comparative laws. This chapter is divided into two parts. The first part introduces the history of dissidence registration, It stems from Prussian Law and officially establishes in Germany for the first time. The second part discusses the system and characteristic of dissidence registration in Germany, Switzerland, Japan and our Taiwan.

The third part is dissidence registration against the system and launched a series of core issues of the analysis and discussion. The system of dissidence registration should include the range of property registration book's registration error, applicant mechanism and duration. At the same time, the dissidence registration won't freeze the registration. Cancellation should be the sign of that the dissenting registration loses effectiveness. Finally, the prevention mechanism of false dissenting registration is necessary. Prevention mechanism includes security and liability for damage, and so on.

The final part will discuss the development process and current situation of

dissidence registration in our country. The dissidence registration established in our country is inevitable outcome of economic development and rule of law. Finally, the author will give proper and feasible suggestion to perfect this system from every aspect.

Key Words: real estate; correction registration; dissidence registration.

厦门大学博硕士论文摘要库

目 录

引 言	1
第一章 异议登记制度概述	2
第一节 异议登记制度的内涵	2
一、异议登记的概念	2
二、异议登记与更正登记	3
三、异议登记与预告登记	4
第二节 异议登记制度的价值	4
一、公平价值	5
二、效率价值	5
第二章 异议登记制度的历史及比较法考察	6
第一节 异议登记制度的历史渊源	6
一、普鲁士法前期	6
二、普鲁士法后期	7
第二节 异议登记制度的比较法考察	7
一、德国民法关于异议登记制度的规定及特点	8
二、瑞士民法关于异议登记制度的规定及特点	10
三、日本民法关于异议登记制度的规定及特点	10
四、我国台湾地区民法关于异议登记制度的规定及演变	11
第三节 本章小结	12
第三章 异议登记制度构成分析	13
第一节 异议登记制度构成要件	13
一、适用范围	13
二、申请主体	15
三、发生机制	16
四、期间	23

第二节 异议登记的法律效力	23
一、效力模式选择	23
二、失效	25
第三节 滥用异议登记权利的防范机制分析	26
一、登记前的防范机制	26
二、登记后的防范机制	27
第四章 我国异议登记制度的发展、现状及完善	28
第一节 我国异议登记制度的发展沿革	28
第二节 我国异议登记制度的现状分析	29
第三节 完善我国异议登记制度的建议	30
结 语	32
参考文献	33
致 谢	35

CONTENTS

Preface.....	1
Chapter 1 The Review of Dissidence Registration	2
Subchapter 1 The Content of Dissidence Registration.....	2
Section 1 The Definition of Dissidence Registration	2
Section 2 Comparison with Correction Registration	3
Section3 Comparison with Notice Registration.....	4
Subchapter 2 The Value of Dissidence Registration.....	4
Section 1 Fairness	5
Section 2 Efficiency	5
Chapter 2 The History of Dissidence Registration and It in the Comparative Laws	6
Subchapter 1 The History of Dissidence Registration.....	6
Section 1 The Early Prussian Law	6
Section 2 The Late Prussian Law.....	7
Subchapter 2 The Dissidence Registration in the Comparative Laws.....	7
Section 1 The System and Characteristics of Dissidence Registration in Germany	8
Section2 The System and Characteristics of Dissidence Registration in Switzerland	10
Section3 The System and Characteristics of Dissidence Registration in Japan .	10
Section 4 The Evolution of Dissidence Registration in Our Taiwan.....	11
Subchapter 3 The Summary of This Chapter	12
Chapter 3 The Composition of Dissidence Registration	13
Subchapter 1 The Elements of dissidence Registration.....	13
Section 1 The Range of Registration Error.....	13

Section 2	The Applicant.....	15
Section 3	The Mechanism of Application	16
Section 4	The Duration	23
Subchapter 2	The force of dissidence registration.....	23
Section 1	The Mode	23
Section2	The Invalidation	25
Subchapter 3	The Mechanism of Prevent Registrational Rights 'Abuse	26
Section1	The Prevention Mechanism of Registering.....	26
Section2	The Prevention Mechanism after Registration	27
Chapter 4	The State of Dissidence Registration in China Law and Its Perfection.....	28
Subchapter1	The Development of China's Dissidence Registration System Evolution	28
Subchapter2	The Status of Dissidence Registration in China	29
Subchapter3	The Suggestions for Perfecting Dissidence Registration in China.....	30
Conclusion	32
Bibliography	33
Acknowledgements	35

引 言

从学理上划分，异议登记制度属于不动产登记制度中预备登记制度的一种，是不动产物权的一种暂时性保护措施，是更正登记的前置性辅助手段。异议登记制度起源于早期普鲁士，目前大陆法系很多国家均设立此制度。

2007年10月1日开始施行的《物权法》第十九条规定：

权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

这标志着我国正式确立了异议登记制度，对完善我国的不动产登记制度无疑具有重要的意义。但作为物权法中一项重要的登记制度，《物权法》的规定显得简单。

应当承认，在我国目前登记制度不完善的现状下要建立异议登记制度确实有一定难度，因此应加强对不动产登记制度的研究。我们应该在吸收国外先进经验的基础上，立足于本国的国情，尽快完善我国的异议登记制度。

第一章 异议登记制度概述

第一节 异议登记制度的内涵

一、异议登记的概念

登记是近代立法例上不动产物权变动的公示制度。所谓不动产物权登记，是指不动产物权的各种变动在不动产所在地的专门机关所设立的专门登记簿上予以记载的事实。^①而这种公示表彰效果和政府行为的结合产生了不动产登记的两种效力：推定力和公信力。登记的推定力，根据《德国民法典》第 891 条规定，指在不动产登记簿中为某人登记一项权利时，应推定，此人享有此项权利。在不动产登记簿中涂销一项被登记的权利时，应推定，此项权利不存在。登记的公信力则指以表征方式标示的物权，与物权的实际权利不一致时，善意信赖物权表征方式而有所作为的第三人，不会因为此种不一致而遭受不利益。^②

但“登记自身就必然可能发生错误。”^③不动产登记制度面临如下困境：当本登记有错误时应及时更正，但更正登记因涉及到各方的物权利益，常需要较为繁杂的程序和较长时间来完成，而在这期间，利害关系人的物权利益却有被第三人侵害之虞。为解决这一困境，异议登记制度脱颖而出。

异议登记一直是物权法不动产登记制度的一个核心内容之一。^④关于异议登记的概念，主要有如下观点：

所谓异议登记，就是指利害关系人对不动产登记簿记载的物权归属等事项有异议的，可以通过异议登记以保护其权利。^⑤所谓异议登记，即有关异议抗辩之登记，指事实上的权利人以及利害关系人对现实登记的权利人的异议的登记。^⑥所谓异议登记，全称是“对抗土地登记的正确性的异议抗辩登记”，指的是当事人发

^① 孙宪忠．德国当代物权法[M]．法律出版社，1997．130．

^② 李昊，常鹏翱，叶金强，高润恒．不动产登记程序的制度建构[M]．北京：北京大学出版社，2005．107．

^③ 朱岩，高圣平，陈鑫．中国物权法评注[M]．北京：北京大学出版社，2007．130．

^④ 同上，第132页。

^⑤ 王利明．物权法研究（上册）[M]．北京：中国人民大学出版社，2007．345．

^⑥ 孙鹏．物权公示论——以物权变动为中心[M]．北京：法律出版社，2004．202．

现土地登记簿中关于自己的权利的记载有误，因为种种原因更正登记需要举证，费时较长，从而将自己对土地登记簿中关于自己权利登记的正确性的异议抗辩予以登记的程序。^①在德国民法中，异议登记又称异议抗辩登记，异议登记的目的，在于对抗现实登记的权利的正确性，即中止不动产登记权利的正确性的推定效力及公信力。^②

综上，各学说从不同的角度对异议登记的概念作了界定，但基本含义是相同的。异议登记就是通过一定的程序在不动产物权登记簿中记载异议，暂时击破登记公信力，以防止对本登记持“异议”的人的权益受到侵害。

异议登记的特点为：(1)异议的对像是不动产登记物权，其登记方式是通过登记机关在不动产物权登记簿中记载“异议”；(2)异议登记不是对物权变动的登记，异议登记本身不具有推定力，物权登记簿中记载的“异议”并不代表其保全的物权登记有错误；^③(3)异议登记是一种暂时的保全登记，是更正登记的前置辅助手段。

二、异议登记与更正登记

在赋予登记公信力的立法模式下，物权登记具有权利正确推定效力。但登记本身由于受各种因素影响必然可能发生错误，彻底修正登记错误的更正登记成为保护真实权利人物权利益最有力手段。更正登记，简而言之，就是对不正确的不动产登记进行更正的登记程序。^④

异议登记和更正登记同为限制、消除登记错误消极后果的机制。二者具有内在的逻辑性，实现更正登记是异议登记的目的，异议登记是实现更正登记的辅助手段。

两者的区别是比较明显的，表现在：(1)效力不同。异议登记通过在登记簿上记载异议产生警示作用，并不能导致物权的变动；更正登记则能彻底修正之前的登记，更正后的登记获得推定力和公信力。(2)功能不同。异议登记是暂时性的预备登记；而更正登记是改变登记簿中记载的权利，具有终极性作用，同时也是涂

^① 楼建波，唐勇，石珩．域外不动产登记制度研究[M]．北京：北京大学出版社，2009．59．

^② 王轶．物权变动论[M]．北京：中国人民大学出版社，2001．172．

^③ 郭卫华，常鹏翱．不动产异议登记制度的司法适用[J]．法学，2006，(3)．106-107．

^④ 孙宪忠．德国当代物权法[M]．北京：法律出版社，1997．159．

消异议登记的原因之一。

三、异议登记与预告登记

预备登记是不动产登记中与本登记相对应的一项重要制度，目的在于限制名义权利人对所登记的权利的转让，并对第三人予以警示，与实体法上因权利变动而产生的对抗力无直接关系。^①预备登记大体分为预告登记和异议登记两种，二者都源自早期的普鲁士法所规定的异议登记。后期普鲁士法又将二者统称为预告登记。^②《德国民法典》制定之时，又将二者区分开来。

预告登记（*vormerkung*），是指为确保债权的实现，保障将来实现物权等目的，按照约定向登记机构申请办理的预先登记。^③就异议登记和预告登记而言，二者的区分是债权与物权二分法观念的产物，但由于二者同出一源，也存在相同点，如都具有保全权利、警示的功能。

异议登记与预告登记存在着明显的区别：(1)适用情形不同。一般而言，异议登记因利害关系人对本登记有异议而产生，而预告登记适用于不动产物权变动的原因已经发生，但不不动产物权变动尚未完成的情形。(2)保全对象不同。异议登记保全登记错误时所产生的更正登记请求权，不具备公信力；预告登记保障作为物权变动原因的债权请求权，具备公信力。(3)品性不同。异议登记具有宣示性，旨在表明登记可能错误的状态，故不能被善意取得；预告登记具有设权性，可以适用善意取得制度。^④(4)功能不同。异议登记具有抗辩功能，旨在通过抗辩登记的正确性以阻断登记公信力；预告登记主要用于标志将来的物权变动，具有预告未来的功能，以促进不动产物权变动的完成。

第二节 异议登记制度的价值

异议登记制度作为不动产登记制度不可或缺的一环，有重要的价值，诸如保护真实权利人的物权利益，实现真实权利人与交易第三人之间的利益平衡，能免

^① 邓曾甲．日本民法概论[M]．北京：法律出版社，1995．161．转引自李昊，常鹏翱，叶金强，高润恒．不动产登记程序的制度建构[M]．北京：北京大学出版社，2005．392．

^② 李昊，常鹏翱，叶金强，高润恒．不动产登记程序的制度建构[M]．北京：北京大学出版社，2005．393．

^③ 王利明．物权法研究（上册）[M]．北京：中国人民大学出版社，2007．353．

^④ 楼建波，唐勇，石珩．域外不动产登记制度研究[M]．北京：北京大学出版社，2009．430．

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库